

株式会社都市未来総合研究所

公開

高市政権による不動産市場への影響考察 ～衆院選での自由民主党圧勝を受けて～

2026年2月

SPECIAL REPORT

2025年度 vol.1

大島 将也 (Oshima Masaya)
m.oshima@tmri.co.jp

概要

- ・2月8日に実施された衆議院選挙で自由民主党が大幅に議席を伸ばして3分の2超を獲得。参議院では未だ少数与党であるものの政権基盤が強化されたとみられ、今後は各種政策を一層強く推進していくことが想定される。
- ・不動産市場への影響波及の経路としては、①(海外情勢等、政策以外の複数の要因も影響するが)政策影響による国内景気・金融市場・為替市場の変化が不動産市場に波及、②経済政策等が不動産市場に波及、③不動産関連政策が不動産市場に波及の3点が挙げられる。
- ・本稿ではこれら3点の波及経路から不動産市場への影響について考察した。

1. 衆院選で自由民主党が圧勝

2月8日に実施された衆議院選挙では自由民主党が316議席を獲得し、公示前の198議席から大幅に拡大させ、単独で定数465議席の3分の2を超えた。日本維新の会が獲得した36議席と合わせて与党が352議席を占めることになった。

参議院では定数248議席のうち与党は120議席に過ぎず未だ少数与党の状態であるが、衆議院で3分の2超を確保したため「衆議院の優越」により法律案が参議院で否決された場合でも衆議院で再可決すれば成立させることができる¹。とはいえ、これを乱発すれば参議院の存在意義に関わるため再議決の行使には一定程度慎重になると思われ、その意味では与党が意のままに政策を推進できるとは限らない面もあるとみられるが、今回の衆議院選挙での圧勝という結果に鑑みると政権基盤が強化され、選挙前と比べて政策推進を図りやすくなったと考えられる。

2. 高市政権の政策

衆議院選挙における自由民主党の公約では、冒頭に「強い経済で、笑顔あふれる暮らしを。」を掲げ、「危機管理投資・成長投資」を筆頭に挙げている。「危機管理投資・成長投資」として、経済安全保障、食料・エネルギー・資源・健康医療・国土強靱化やサイバーセキュリティなどの様々なリスクや社会課題に対し、戦略的に投資をしていくこと、経済成長の源である科学技術力

を高めるため、AI・半導体、量子、核融合、バイオ、航空、宇宙、造船など17の戦略分野²に投資を集中的に行い、国の競争力強化と成長を進めていくことなどを挙げていた。

また、「責任ある積極財政」として、財政の持続可能性を確保しながら、大胆な投資により、力強い経済成長につなげ、税収の増加を通じて、さらなる投資を可能とする「投資と成長の好循環」を生み出すこと、政府債務残高の対GDP(国内総生産)比を着実に低下させ、市場の信認を確保するとともに、歳入・歳入改革にも取り組むこと、補正予算を前提とした予算編成と決別し、経済成長による税収増なども勘案しながら、必要な予算は当初予算で措置するとともに、投資のための新たな予算枠を設定し、市場の信認を得ながら複数年での機動的な財政出動を可能にすることを挙げていた。

これらは、政策の優先順位を含め、自らが選出された総裁選やその後の政権発足当初から高市首相が主張してきたこととほぼ一致すると言える。高市首相の経済政策が「サナエノミクス」と称されるように第2次安倍政権が掲げた「アベノミクス」を踏襲する面が強く、実際、金融緩和、機動的な財政政策という点では一致する。しかし、アベノミクスで第三の矢とされていた民間投資を喚起する成長戦略を、高市総理は危機管理投資・成長投資に刷新している点が異なる。具体的には、アベノミクスの第三の矢が規制緩和や構造改

革などを通じて民間活力を引き出すことを志向したのに対して、危機管理投資・成長投資は投資分野を政権が設定することという点で政府が主導する投資と言え、主たる担い手が民間から政府にシフトしている点が大きく異なる。

アベノミクスが提唱された当時は深刻な円高と株価の低迷、長期化するデフレといった環境下であり、これらを解消するため、まず金融緩和という金融面のアプローチでデフレマインドを払拭させるとともに、金融緩和の効果が経済全体に行き渡るまでの時間差を埋めて有効需要を創出することを目的に機動的な財政政策が行われたもので、一言でいえば「デフレからの脱却と経済再生」、すなわち実体経済を正常な状態に戻すことが当時の目的であった。実際、アベノミクスのうちの金融緩和と機動的な財政政策はデフレの中での“期待”を創出し、景気回復に繋がったと考えられる。

他方、高市政権が置かれているのは、国内景気は堅調に推移している一方、供給制約や円安、インフレ(物価高)の局面下であり、アベノミクスとは大きく異なる。そうした中で、政府が直接的に戦略領域を選定して資源を配分するアプローチを行って成長戦略を防衛やエネルギー、安全保障などに結実させる投資構造へ移行させ、単なる景気浮揚ではなく、経済安全保障の確立とインフレ下での持続的成長を図ることを企図して危機管理投資・成長投資を主軸に据えていると考えられる。

¹ 予算や条約、内閣総理大臣の指名については両院協議会を開いても意見が一致しないとき、または参議院が一定期間内に議決しないときは、衆議院の議決が国会の議決となる(衆議院での再議決は不要)

² AI・半導体、造船、量子、合成生物学・バイオ、航空・宇宙、デジタル・サイバーセキュリティ、コンテンツ、フードテック、資源・エネルギー安全保障・GX、防災・国土強靱化、創薬・先端医療、フュージョンエネルギー、マテリアル(重要鉱物・部素材)、港湾ロジスティクス、防衛産業、情報通信、海洋の17分野

3. 影響波及経路

不動産市場への影響波及経路としては以下の3点が挙げられる。

(1)政策影響による国内景気・金融市場・為替市場の変化が不動産市場に波及

高市政権発足以降、金融資本市場では、主に短期筋の動きに起因して「株高・金利上昇・円安」方向に動く、いわゆる「高市トレード」が特徴として挙げられ、市場が大きく反応する局面が散見されている。衆議院選挙の翌2月9日には高市政権が財政拡張路線を継続することで企業業績が拡大するとの期待感が広がったことから日経平均株価が急騰して一時、初の57,000円台をつけたほか、財政悪化懸念から長期金利(10年物国債利回り)は上昇、為替相場は2月9日朝方に1ドル157円台後半に下落するなど、高市政権の動向が大きな変動要因となっている。

一般的に、景気が上向けばテナント需要が押し上げられるほか、金利上昇は不動産投資においては押し下げ方向に作用する面が大きく、また、円安は海外投資家にとって国内不動産の割安感に繋がるといったように、不動産市場は景気動向や金融資本市場の影響を受ける面が大きい。すなわち、高市政権による影響は景気動向や金融資本市場の変化を経由して不動産市場にも及ぶ。

(2)経済政策等が不動産市場に波及

前述のとおり、高市政権では「危機管理投資・成長投資」による力強い経済成長の実現を目指し、AI・半導体、

造船、量子、バイオ、航空・宇宙などの17の戦略分野を設定し、積極的に投資していく方針を打ち出しており、こうした分野では関連産業も含めて企業等による投資が促進されると、伴って工場や研究施設等の整備・拡充のための不動産需要が増加する可能性があるように、不動産を直接的に対象としていない経済政策等であっても不動産需要に変化を与え得る。

(3)不動産関連政策が不動産市場に波及

(2)との違いは不動産を直接的な政策対象としている点である。政策内容によるが、不動産を直接のターゲットとしている以上、不動産市場に何かしらの影響を与える。

例えば高市政権では、外国人の土地取得等に関するルール等を検討する方針を打ち出しており、不動産を直接的な政策対象としている以上、ルール等が導入された場合には不動産市場に影響が及ぶことが考えられる。

また、2025年12月26日に閣議決定された「令和8年度税制改正の大綱」(以下、2026年度税制改正大綱という。)では貸付用不動産および不動産小口化商品の評価方法の見直し(財産評価の適正化)が盛り込まれているなど、不動産関連税制の改正もまた不動産市場に影響を与えることが想定される。

4. 政策影響による国内景気・金融市場・為替市場の変化が不動産市場に波及

前述のとおり、不動産市場は国内景気や金利、為替などに影響される。国内景気や金利、為替については政権の動向だけでなく海外情勢など複数の要因に左右されるものではあるが、足元では株式(マーケットは積極財政による企業業績の上向き、国内景気の押し上げを見込む展開)、金利、為替の動向は高市政権が大きな変動要因となる場面が目立つ。

(1)国内景気・金融市場・為替市場の見通し

国内景気については、米関税政策や日中関係のほか、世界経済の動向などの下振れリスク要因が複数ある点に留意する必要があるものの、2026年は政府による総合経済対策の効果発現のほか、賃上げ等による家計の所得環境の改善、利上げが進むとみられるものの緩和的な金融環境の継続等を背景に緩やかに回復するとの見方が多い。なお、「危機管理投資・成長投資」への支援が企業の設備投資を促し、景気を下支えすることが予想されるものの、人手不足が設備投資の足枷となる(その場合、景気下支え効果は小さくなる)可能性も考えられる。

長期金利については、今後も上昇するとの見方が多い。高市政権が発足後、10年物国債利回りは1.6%台から2.2%台(本稿執筆時点)へと0.6%pt程度上昇している。日銀による利上げ(高市政権下では2025年12月に実施)や国債保有の削減も要因として挙

げられるが、積極財政による財政悪化懸念が主導してきた格好である[図表 1]。今後の方向性を見極める手掛かりとして注目すべきは消費減税(食料品の消費税率ゼロ)および給付つき税額控除制度に関する動向と考えられる。消費減税については今後国民会議で検討を進めていく方針が打ち出されており、制度導入には一定の時間がかかると思われるものの、高市総理が主張するように 2 年間限りのものとなるのか、高市総理は特例公債の発行に頼ることはないと言うもののその財源をどう確保するのか、そして消費減税以上に財政負担になると言われている給付付き税額控除制度について財源を含めてどのように設計するのか、その行方次第では長期金利の上昇圧力が一層強まる可能性がある。中には、今後、長期金利が 3% 近くまで上昇する可能性も否定できないという指摘もある。

為替については、2026 年は円安基調が続くとの見方がやや優勢と思われる。2025 年 4 月頃までは日米金利差が主導していた面が大きかったものの、

その後は長期金利の上昇とともに円安が進行し、高市政権の発足後は一段と加速した格好である[図表 1]。この流れが続けば、長期金利の上昇に伴って円安方向に展開することが想定される。しかし、1 月下旬に日米政策当局によるレートチェックに関する報道があったように為替安定を意識した介入の可能性が想定されるなど、不透明感は強いと言える。

(2) 不動産市場への影響

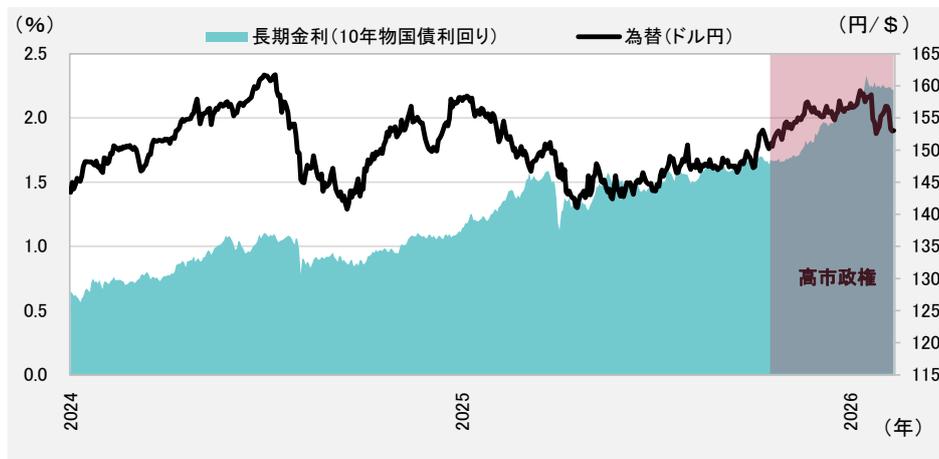
不動産市場への影響をまとめると[図表 2]のようになる。

不動産の収益性(テナント実需)への影響としては、経済政策による内需下支えで企業収益が好調に推移すればオフィス賃借需要は押し上げられると考えられる。成長投資が他分野を含めてどの程度波及し、景気を押し上げるかが鍵となる。また、労働市場改革や年収の壁見直し等が実質賃金改善に繋がり、個人消費が底上げされた場合にはホテルや商業施設の需要増や、同様の構造で取得能力と賃料負担力

の増加から住宅実需の増に繋がる。ただし、本稿執筆時点の最新データである 2025 年 12 月の実質賃金は前年同月比 0.1% 減で、12 ヶ月連続でマイナスとなっており、高市政権の経済政策は診療・介護報酬の引き上げや需要喚起策を背景に基調的な物価上昇圧力となるとの指摘がある点も踏まえると、実質賃金改善に繋がらず需要喚起されない、または下押される可能性もあり、現状は不透明感が漂う。今後は実質賃金がプラスに転じるか、そしてプラスが定着するかが鍵となる。

なお、高市政権下では対中関係の悪化が継続する可能性が考えられる。中国政府による渡航自粛勧告に伴う訪日中国人観光客の減少³によって、足元ではホテルでの宿泊予約キャンセルや商業施設での売上減少になっているケースが見られるが不動産のテナント需要面が大きく悪化している事態には陥っておらず、また、関係悪化が長期化したとしても他国からのインバウンド増によって早晚補填される期待が大きいと思われる。

[図表 1] 長期金利(10年物国債利回り)と為替(ドル円)



データ出所: 財務省、みずほ銀行(図の最新データは 2026 年 2 月 16 日)

³ 日本政府観光局(JNTO)によると、2025 年 12 月の訪日中国人観光客数は前年同月比 45.3% 減少。ただし、他国は軒並み増加し、訪日外客数総数は 3.7% 増加

[図表 2] 国内景気・金融市場・為替市場の見通しと不動産市場に想定される影響

株高・金利上昇・円安の「高市トレード」		
<p>【国内景気】 緩やかな回復続くも下振れリスク要因あり</p> <ul style="list-style-type: none"> (+) 政府の経済対策、成長投資 (+) 緩和的な金融環境の継続 (+) 賃上げ等による家計の所得環境の改善 (-) 米国第一主義による摩擦(貿易戦争) (-) 日中関係の悪化(シアース輸出停止可能性等) (-) 中東情勢・ウクライナ情勢の緊迫化 (-) 円相場の下落 (-) 国内金利の上昇 	<p>【金融市場】 物価上昇圧力が継続し日銀は利上げを進める見通し 長期金利は更なる上昇見通しが優勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物価高に対する国民の懸念も強まるとみられ、経済対策の効果減殺を回避するべく、政府は利上げを容認の見方あり ・年内の追加利上げは1-2回(足元では4月に前倒しの見通し広がる)の見方が多い ・今後も財政懸念が漂い、円安も続けば、長期金利は大きく上昇する可能性も <p><small>※政権発足以降の長期金利上昇は財政悪化懸念が主導も、日銀による利上げ(高市政権下では2025年12月に実施)や国債保有の削減も要因</small></p>	<p>【為替市場】 円安続く見方がやや優勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足元は金利差離れの様相。構造的な円売り圧力もあるが ・円安進行のもとでは物価高に対する国民の懸念が高まりやすく、年後半のインフレ上振れリスクが高市政権の円安許容度低下に繋がる可能性を指摘する声も ・介入への警戒感が生じ不透明感漂う局面の可能性も ・リスクとして、財政出動が生産性の向上に結びつかず単なる需要刺激に終わった場合には日本円信認低下の可能性
<p>【不動産の収益性(テナント実需)への影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■企業業績 <ul style="list-style-type: none"> ・経済政策の内需下支えによる企業業績が好調に推移すればオフィス需要押し上げ(+) ■成長産業 <ul style="list-style-type: none"> ・成長投資で防衛・半導体・AI等における地域の産業集積の強化が進展すれば、特定エリアでの物流施設、データセンター需要の押し上げ要因に。大規模ならば周辺の住宅・商業等への波及可能性も(+) ■雇用・所得環境 <ul style="list-style-type: none"> ・労働市場改革や年収の壁見直し等が実質賃金改善に繋がり、個人消費が底上げされた場合には、ホテル・商業需要の増(+) ・同様に取得能力と賃料負担力の増加から住宅実需の増(+) ・反面、現状は物価上昇に賃上げ追い付かず実質賃金はマイナス継続。加えて高市政権の経済政策は診療・介護報酬の引き上げや需要喚起策を背景に基調的な物価上昇圧力となるとの指摘もあり、実質賃金改善に繋がらず需要喚起されない(±)または下押し可能性(-) ■為替 <ul style="list-style-type: none"> ・円安は外需産業中心とした業容拡大からオフィス需要押し上げ(+) ・円安はインバウンドによる購買力の上昇からのホテル・商業需要の増(+) ※足元は対中関係悪化に伴う中国人観光客減に伴うホテル・商業需要減がみられるが、関係悪化継続でも 早晚他国からのインバウンド増が補填の見方 	<p>【資金調達環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金利は上昇圧力は続くともみられるが、政府による内需下支えが続き企業業績の好調から国内景気が堅調に推移すれば、企業向け融資の不良債権の増加等による融資姿勢の厳格化には至らず(±) ・反面、良好な企業業績、設備投資意欲の高まりから他業種での資金需要の高まりを受け、不動産価格下押し要因から価格下落リスクへの意識が高まると不動産業への融資抑制姿勢が強まる可能性も(-) ※ただし蓋然性は高くないとみる 	<p>【不動産価格への影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堅調な国内景気はテナント需要にプラスで賃貸収益の上押し要因(+)。反面、物価上昇・金利上昇に伴うコスト増は賃貸収益の下押し要因(-) ・資産効果(株高の場合、不動産への資金流入)(+)。反面、他の金融資産の利回り上昇で不動産投資の利回りの優位性が減退(-) ・円安による海外投資家からみた価格割安感(+)。反面、長期金利上昇による他国比での国内不動産の優位性減退(-) ・堅調な国内景気と円安継続の場合には建築費の上昇基調が続く、不動産価格の押し上げ要因(+) ・経済政策による景気押し上げはNOI等の成長率を高め、キャップレート押し下げ要因(+) ・これまでの金利上昇はリスクプレミアムで緩衝されてきた面が大きいとみられ、更なる金利上昇分は緩衝できずキャップレート上昇に転じる可能性(-)。 ・反面、これまでの金利上昇下でのキャップレートの上昇を抑制した一因として日本のイールドギャップの厚さの可能性も想定され、他国比のイールドギャップ縮小がキャップレート上昇圧力となる可能性(-)

(注)国内景気と金融市場、為替市場については今後1年間程度の時間軸で記述

出所:都市未来総合研究所

不動産投資市場への影響が大きい資金調達環境について、大きく腰折れするような蓋然性は低いように思われる。日銀短観によると、貸出態度判断DIは底堅く推移しており、足元で資金調達環境が悪化している状況はみられない。金利は上昇圧力が続くと思われるが、政府による内需下支えが続き企業業績の好調から国内景気の堅調推移で企業向け融資の不良債権の増加等による融資姿勢の厳格化には至らないというのが現状のメインシナリオと考える。

不動産価格への影響としては、例えば株高の場合に資産効果によって不動産への資金流入が想定される点や円安の場合に海外投資家からみた価

格割安感プラス要因となる一方、他の金融資産の利回り上昇で不動産投資の利回りの優位性が減退する可能性や長期金利上昇による他国比での国内不動産の優位性が減退する可能性があるなど、プラスマイナス両面がある。

不動産価格は、直接還元法では「不動産価格 = 賃貸収益 ÷ キャップレート」で求められ、分母のキャップレートは「リスクフリーレート⁴ + リスクプレミアム⁵ - 収益の成長期待」となる。日本の不動産投資市場は30年上に亘って金利低下、低水準な金利環境を平時の状況として推移してきた。本格的な金利上昇という局面は平成バブル後の収益還元法が定着して以

来経験したことの無い事態であり、実績や知見は無いに等しい状況と言える。しかしその中で今後の見通しを考えるに当たって、算出式の要素ごとに分解して考察を加える。

賃貸収益については、テナントの賃貸実需に影響されるものであり、その変動要因として企業収益や設備投資意欲、雇用・所得環境などが挙げられる。不動産投資市場の代表アセットであるオフィスビルを例にとると、昨今は人手不足を背景にオフィス整備をコストではなく投資とみなす風潮が生じ始め、伴って賃料上昇が加速しているなど、賃貸収益はポジティブな環境下にある。賃貸収益は国内景気に連動する賃貸需給バランスによる影響が大き

⁴ 一般に10年物国債利回りが指標とされる。

⁵ 不動産の市場リスクと物件固有のリスクに対して付加されるもの。

いものの、テナント企業側が高額賃料を許容するか否かでも変わってくるものでもある。また、インフレが定着した中で、不動産賃貸事業ではコスト増という状況下にもある。収益還元法が根付いて以降、本格的なインフレ局面はなく、不動産賃貸事業のコストはほぼ固定のように認識されてきたところがあったが、今後はそのようにはいかない。今後の賃貸収益を見通すという点では、積極財政や各種経済政策が企業行動を更に積極的な攻めの姿勢（従業員の処遇改善や戦略的な設備投資等）に変えられるか、そしてそれがコスト増に耐え得る賃貸収益の増加につながるかにかかってくるように思われる。

キャップレートについては、これまで金利上昇が続いてきた中でもまだ上昇はしていない⁶。上記の式に照らし合わせると、リスクプレミアムがある程度縮小して利回り上昇を緩衝してきた面が大きいと考えられる。リスクフリーレートである10年物国債利回りは今後も上昇する見立てがメインと想定されるとともに、リスクプレミアムでの緩衝期待は今後小さくなっていくであろうことを踏まえると、今後は収益の成長期待をどの程度見込めるかが肝になる。そして収益の成長期待については前述の賃貸収益（不動産価格の分子）と同様、企業行動の積極性がどの程度後押しされるかにかかってくると言える。

5. 経済政策等が不動産市場に波及

前述のとおり、高市政権では「危機管理投資・成長投資」による力強い経済成長の実現を目指し、17の戦略分野を設定し、積極的に投資していく方針を打ち出している。

2025年12月26日に閣議決定された2026年度当初予算案では、経済産業省関連予算が3兆693億円計上され、前年度当初予算額2兆524億円と比べて1.5倍に増加している。内訳をみると、「新たな付加価値を生む成長投資促進のための構造改革」のうち、GXやDX、量子、宇宙等の分野において官民連携による成長投資を通じてイノベーションを創出し、産業の高付加価値化を集中的に推進するため、「高付加価値な成長投資の促進」として1兆8,667億円計上（前年度当初予算額9,024億円と比べて倍増）されており、「危機管理投資・成長投資」による力強い経済成長を目指す高市政権の方針が色濃く反映されていると言える。2026年度当初予算案については2月18日召集の特別国会において審議される見通しである。衆議院選挙の影響で年度内成立は難しい状況と言われているものの、今回の衆院選での圧勝からこれらの政権の方針は反映された形で成立するものとみられる。今後は民間企業への補助等を通じて、高

市政権が設定する戦略分野を中心に企業等による投資が促進されると、伴って工場や研究施設等の整備・拡充のための不動産需要が増加する可能性がある。

ただし、足元の金融マーケットは財政悪化を懸念する向きが強く、高市政権は当面マーケットへの対する配慮を要するであろうことを踏まえると、2026年度予算案では成長投資への積極的な姿勢が一定程度反映されてはいるものの、それが持続できるかは不透明であるとの指摘もみられる。インフレ下で税収増が期待できる面はあるものの、不動産需要の押し上げ効果は成長投資の規模が将来にわたってどの程度維持ないし拡大されるかにかかっていると考えられる。

また、2026年度当初予算案と同日に閣議決定された2026年度税制改正大綱でも、「大胆な設備投資の促進税制」の創設が盛り込まれるなど、国内投資を強力に促す高市政権の政策方針が反映されていると言える。税制改正に当たっては関連法の改正等が必要となり、予算案と同様、特別国会において審議されるとみられる。

以下、2026年度税制改正大綱の中から高市政権の経済政策を反映していると思われる事項の一部を選定し、改正内容を概観した上で不動産市場への影響の観点から考察を加える⁷。

⁶ 例えば日本不動産研究所「不動産投資家調査」（半年毎に実施）によると、本稿執筆時点の最新データである2025年10月時点の東京（丸の内、大手町）のAクラスビル（オフィスビル）の期待利回りは6期連続で横ばい

⁷ 実際の改正は関連法案の成立等が前提となる。したがって、本稿執筆時点で改正が決定しているわけではなく、不確定な要素を含む。本稿は税制の紹介が主目的ではないため、簡略的・概略的な表現で説明している。改正内容の詳細については今後定められる法令等を参照する必要があるほか、個別の税務については税理士等の専門家や行政機関に確認されたい。

(1)大胆な設備投資の促進税制の創設
(特定生産性向上設備等投資促進税制の創設)

危機管理投資・成長投資による「強い経済」を実現するため、国内における高付加価値化型の設備投資を促進する観点から創設されるもので、投資額 35 億円以上(中小企業は 5 億円以上)で年平均投資利益率(ROI) 15% 以上などの要件を設定したうえで、即

時償却または取得価額の 7%(建物等は 4%)の税額控除が可能となる。会社規模の制限が無く、全ての業種を対象としているため、他の設備投資に関する税制の適用が難しい法人であっても適用可能性がある点が特徴的と言える。また、要件とされている投資額や ROI の規模に鑑みると、大規模かつ付加価値の高い設備投資を促進させることを企図していると言える[図表 3]。

企業の設備投資については、物価高や建築費高騰、米関税政策による業績下押し圧力など足元では複数の懸念点があるものの、当該税制が企業の設備投資を後押しし、伴って工場や物流施設などの不動産需要(新增設等のための取得ニーズ)を喚起する可能性がある。

[図表 3] 大胆な設備投資の促進税制の創設

大胆な投資促進税制の創設

(法人税・所得税・法人住民税・事業税) 新設

- 国内投資の拡大を通じて、日本企業の「稼ぐ力」を向上させ、賃上げを含めた好循環を形成するため、高付加価値化のための**大胆な設備投資を促進する税制(建物を含む即時償却や税額控除 7%等)**を創設する。

概要	2030年度135兆円、2040年度200兆円の官民目標実現に向け、国内投資を拡大。(2024年度は106兆円)	
対象業種	原則全ての業種を対象	<p style="font-size: x-small;">潜在成長率の各項目寄与度の比較</p> <p style="font-size: x-small;">各国の投資促進策の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本 ● 大胆な投資促進税制を創設。 米国 🇺🇸 2025年7月に成立したOBDD法において、米国内での設備投資に対して即時償却措置を恒久化しつつ、その対象に建物を追加(建物は時限措置)。 ドイツ 🇩🇪 2025年7月に成立した減税法において、設備投資償却率を最大30%に引き上げつつ、2028年より法人税率を1%ずつ5年間引き下げ予定(実施後は24.9%)。
対象資産要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 生産等に必要設備等(機械装置、器具備品、工具、建物、構築物、建物附属設備、ソフトウェア) ● 投資下限額: 35億円以上(中小企業者等については5億円以上) ※投資計画期間中の総額 ● ROI水準: 15%以上 	
措置内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 即時償却または税額控除 7% (建物、建物附属設備及び構築物は税額控除 4%) ➢ 控除上限: 法人税額の20% ● 事業環境の急激な変化による影響への対応(繰越税額控除) ➢ 予見し難い国際経済事情の急激な変化に対応するための計画について、法律に基づく認定を受けた事業者については、繰越税額控除(3年間)が可能。 	<p style="font-size: x-small;">新たな設備投資税制への期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ※経産省から企業へのヒアリングより抜粋 <海外投資→国内投資> ● 電子部品製造 「海外立地か国内立地かの判断に必要不可欠」 ● 自動車 「関税の逆境下での国内投資の維持・拡大に極めて有効」 <投資規模小→投資拡大・実現> ● 造船 「回収に長期を有する大規模投資の判断が可能」 ● 半導体部品 「短期的投資サイクル競争の中での生き残りの支えになる」 ● コンテンツ 「高い措置率の税額控除により、投資収益率が改善し、投資が可能」
措置期間	令和 11 年 3 月 31 日までの間に設備投資計画につき、 法律に基づく確認を受けた者が、その確認を受けた日から 5 年を経過する日までの間に取得等をし、事業の用に供した設備等を対象。	

出所: 経済産業省「令和 8 年度(2026 年度)経済産業関係 税制改正について」(2025 年 12 月)

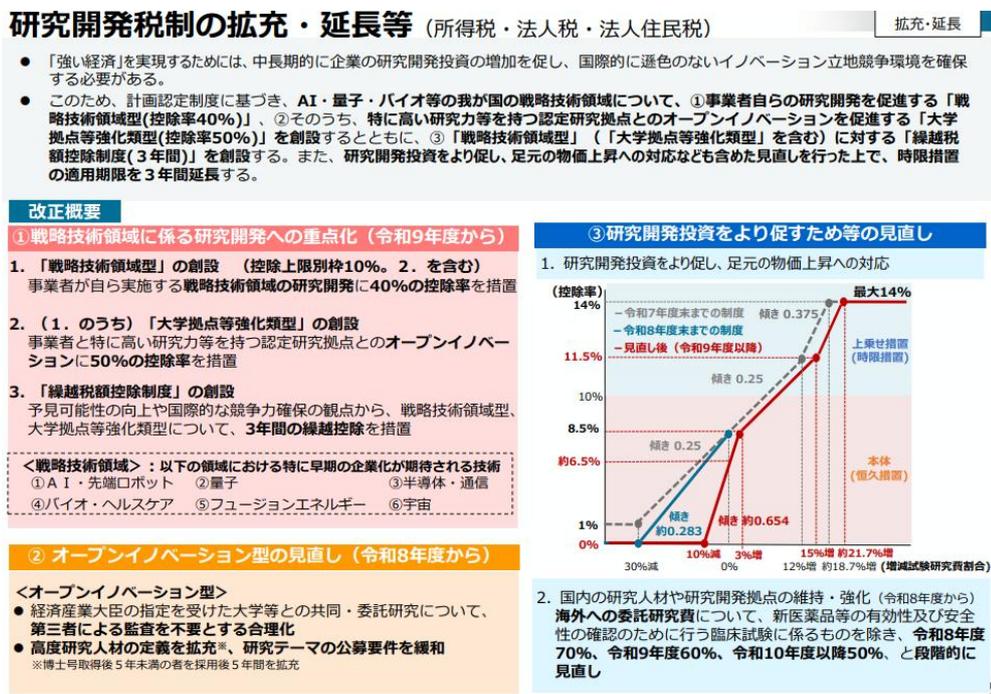
(2) 研究開発税制の見直し

研究開発税制において、国家戦略として重要な技術領域への企業の研究開発を促す観点から新たに「戦略技術領域型」が創設され、産業技術力強化法の重点産業技術(AI・先端ロボット、量子、半導体・通信、バイオ・ヘルスケア、フュージョンエネルギー、宇宙)に係る試験研究費について既存の措置と別枠の税額控除率・控除上限が設置(試験研究費について40%(認定研

究開発機関との共同・委託研究については50%)の税額控除。控除税額は当期の法人税額の10%を上限とし、控除限度超過額は3年間の繰越しができる。)されることになっている。また、国内の研究開発基盤強化の観点から国内での研究活動を促進するため、海外への委託研究については税額控除対象金額に制限を設定(段階的に税額控除の対象を縮小)することになっている[図表4]。

これらは、高市首相がかねてから主張してきた「危機管理投資」を反映している面があると思われる。今回の改正で創設された「戦略技術領域型」や海外への委託研究における制限について、対象は設備投資等に対してではなく試験研究費であるものの、国内での研究開発体制が後押しされ、伴って研究施設拡充の動きが活発になる可能性がある。

[図表4] 研究開発税制の見直し



出所: 経済産業省「令和8年度(2026年度)経済産業関係 税制改正について」(2025年12月)

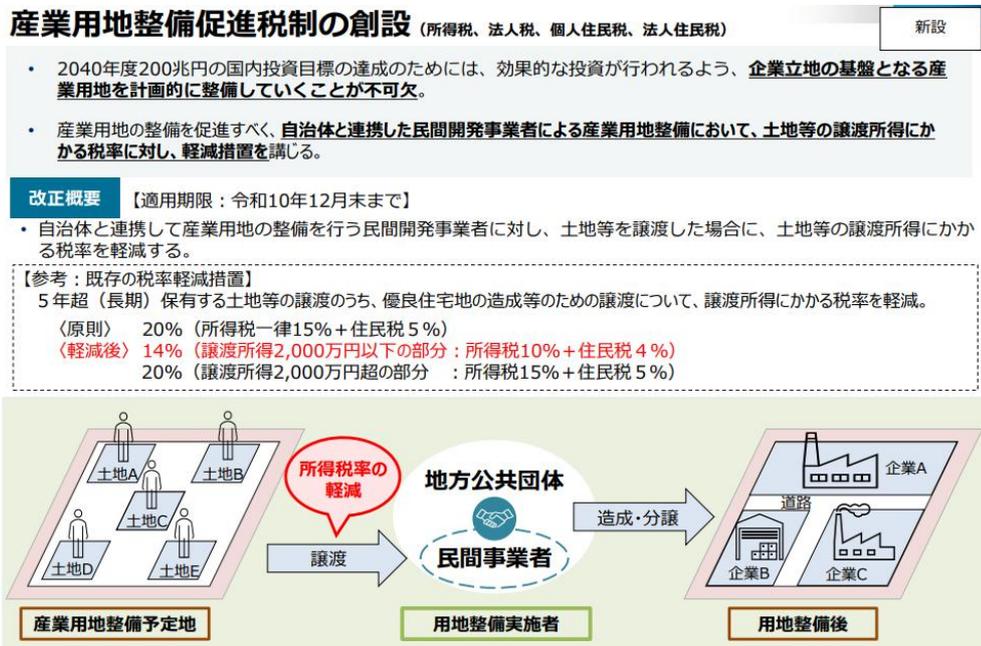
(3)産業用地整備促進税制の創設

国内の設備投資意欲は高位な水準で推移するものの、産業用地は不足している状況にあり、2040年度200兆円の国内投資目標の達成のためには効果的な投資が行われるよう企業立地の基盤となる産業用地を計画的に整備していくことが不可欠との認識のもと、産業用地の整備を促進するため、2028

年12月末までを期限に、自治体と連携した民間開発事業者による産業用地整備において土地等の譲渡所得にかかる税率に対して新たに軽減措置を講じることになっている。具体的には、企業立地に先立ち自治体があらかじめ産業用地の整備を進め、用地を準備した上で企業誘致ができるような制度を構築するとされている[図表5]。

足元では産業用地の不足が工場等の新增設の足枷となっている面があり、産業用地の整備が進んだ場合には新增設が増加する可能性がある。ただし、産業用地整備には短くても数年はかかると言われており、当該税制が工場立地の増加に寄与するにしても一定の期間を要すると思われる。

[図表5] 産業用地整備促進税制の創設



※具体的には、企業立地に先立ち自治体があらかじめ産業用地の整備を進め、用地を準備した上で企業誘致ができるような制度を構築する。 17

出所：経済産業省「令和8年度(2026年度)経済産業関係 税制改正について」(2025年12月)

6. 不動産関連政策が不動産市場に波及

(1)外国人の土地取得等ルール検討

高市政権は外国人政策を主要課題の一つに据え、新たに「外国人との秩序ある共生社会推進担当」大臣を設けたほか、2025年11月に第1回「外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現」関係閣僚会議を開催。各種議論や検討を実施し、2026年1月の関係閣僚会議で今後の外国人政策の基本方針として「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」を決定した。

土地取得等に関する取組方針は[図表6]のとおりである。このうち不動産投資市場に大きく関連する、または影響が及ぶ可能性があるものとして、マンションに係る取引実態の把握、対応策の検討が挙げられる。

既に、大都市部の新築マンションを

対象に短期売買の状況(購入後1年以内の売買)、国外に住所がある者による取得の状況に関する調査が実施され、2025年11月25日に国土交通省がその結果を公表している。また、この結果をふまえ、一般社団法人不動産協会において、「登録・購入戸数の上限制限」、「契約・登記等名義の厳格化」、「引渡しまでの売却活動禁止」するなど、日本人も含め、投機的取引抑制のための取組方針を決定している。

「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」では、今後も同様の調査を実施することや、現行の調査は日本人を含む国外居住者の取得状況しか把握できていないが、不動産登記において国籍把握が可能となり、データ蓄積が進めば、国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態把握が可能となると記載されている。

また、国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、その結果も踏まえて諸外国の取組も参考に、必要な対応策について改めて検討を行うことが盛り込まれている。

前述の2025年11月の調査では現行の不動産登記情報から取得可能な項目を考慮して国外に住所がある者を対象にしたと推測されるが、国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態を把握するためのデータの整備・蓄積には一定の期間を要することが見込まれる。したがって、必要な対応策の整理に至るまでに相当の期間を要する可能性が考えられる。

なお、将来的に何らかの規制が課された場合にはマンション取得需要の下押し要因となることが想定されるが、その下押し具合は規制内容次第と言え、今後の動向に注視を要する。

[図表6] 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

1	土地所有等情報の透明性向上 <ul style="list-style-type: none"> ○ 不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握 ○ 多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、不動産取得に係るマネロン対策を強化 ○ 取引がない土地等(ストック)の所有者の国籍把握(登記名義人から試算)を検討 ○ 土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、法人の実質的支配者の把握強化の検討(FATF(金融活動作業部会)対日審査対応との連携)
2	土地所有等情報の公開性確保 <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地所有等情報を集約したデータベースとして不動産ベース・レジストリを整備し、行政機関等や国民が適切にアクセスできる仕組みの構築を検討(2027年度以降実施予定)
3	マンションの取引実態の把握 <ul style="list-style-type: none"> ○ 大都市部の新築マンションを対象に、短期売買や国外からの取得に関する実態調査を実施 ○ 不動産登記の国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握
4	地下水採取に関する実態把握 <ul style="list-style-type: none"> ○ 地下水採取を規制している条例及び外国人等による地下水採取事例に関する調査を実施 ○ メディアやSNS等で発信される外国人の地下水採取への具体的な懸念について情報収集や事実関係の確認を行い、必要に応じ対応策を検討(2025年度実施予定) ○ 国土全域で実態把握・適切な地下水管理をするため、国籍情報を含め、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用について、実効性のある仕組みの検討を開始(2025年度実施予定) ○ 地下水を採取する法人の実質的支配者の把握についても検討
5	外国人の土地取得等のルールの在り方等 <ul style="list-style-type: none"> ○ 安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者(日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等)、規制内容(許可制、審査付事前届出制、立入検査等)、対象となる土地等を検討し、骨格をとりまとめ(2026年夏) (参考)土地取得等のルールにおける諸外国の例 <ul style="list-style-type: none"> ① 内外無差別の形で、安全保障等の観点から不動産の取得・利用を規制するケース(イギリス、フランス、イタリア) ② 外国人に対して、安全保障等の観点から不動産の取得を規制するケース(アメリカ、オーストラリア、韓国) ③ 外国人に対して、住宅の取得を規制するケース(カナダ、オーストラリア、韓国、シンガポール) ○ 国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討 ○ 無主の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地の取引等のルール化を含めて対策を検討

出所:「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(概要)(詳細版)」を基に作成(一部の文字に対する赤色の着色は筆者が行ったもの)

(2)不動産税制の見直し

2026 年度税制改正大綱⁸における不動産関連税制の大きな改正としては「貸付用不動産および不動産小口化商品の評価方法の見直し(財産評価の適正化)」が挙げられる⁹。

■見直し内容

2026 年度税制改正大綱によると、相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、以下の 2 点の見直しを行うことになっている。

①貸付用不動産

被相続人等が課税時期前 5 年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価(※課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の 100 分の 80 に相当する金額によって評価することができる)

②不動産小口化商品

不動産特定共同事業契約または信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産(不動産小口化商品)は、その取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価

額に相当する金額によって評価

(※課税上の弊害がない限り、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額または定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額により評価することができる。なお、これらに該当するものがないと認められる場合は、上記①に準じて評価(取得時期や評価の安全性を考慮))

■見直し目的

現行制度では、被相続人等が取得または新築をした不動産については、原則として、取得時期にかかわらず、課税時期において財産評価基本通達に基づき評価される(固定資産税評価額や路線価をベースに評価される)ことで、対象不動産の評価額が大幅に圧縮され、相続税負担を軽減することが可能となるケースが相当程度あり、こうした節税効果を楽しむために個人が貸付用不動産や不動産小口化商品を取得する取引が多くみられてきた。

今般、こうした節税を抑制する観点から見直しが企図されたものと考えられる。なお、この見直しが実施された場合、そうした節税目的の貸付用不動産や不動産小口化商品への投資需要が下押しされることが見込まれる。

■見直しによる影響

①貸付用不動産

節税目的での貸付用不動産の取得は主に住居(マンションやアパート等)で行われてきたと推測されるが、見直し対象となっている「貸付用不動産」の具体的な範囲が税制改正大綱には記載されていないため、今後の当局の動向(実際の改正は通達によってなされるとみられる)を注視する必要があるものの、「住居」や「マンション」、「アパート」などの物件の用途や、「一棟所有」、「区分所有」などの所有形態に関して限定する旨は盛り込まれていない点に注目すべきと考えられる。実際、賃貸オフィスビルの区分所有権を個人に販売する事業者の中には、税制改正大綱公表後に、同社が販売する商品(区分所有オフィス)に今回の見直しが適用されるとの見解を開示した例がある。

仮に物件の用途や所有形態等が限定されず、広く「貸付用不動産」が対象となる場合、個人に販売されてきた一棟の賃貸マンションやアパートのみならず、マンションの区分所有権や賃貸オフィスビルなど、影響は広範囲に及ぶと考えられる。不動産事業者の視点でみると、賃貸マンション開発後の販売先や新築分譲マンションの分譲賃貸としての販売先が減少するほか、オフィスビルや不動産再生事業の出口(再生後の販売先)等にも影響する可

⁸ 実際の改正は関係する諸手続きの実施等が前提となる。したがって、本稿執筆時点で改正が決定しているわけではなく、不確定な要素を含む。本稿は税制の紹介が主目的ではないため、簡略的・概略的な表現で説明している。改正内容の詳細については今後公表される通達等を参照する必要があるほか、個別の税務については税理士等の専門家や行政機関に確認されたい。

⁹ この見直しについては、相続税の節税対策として多額の借入によりマンションを購入し、そのマンションを評価通達による評価額で行った相続税申告に対する鑑定評価額による更正処分が維持された 2022 年 4 月 19 日の最高裁判決及びこの事例等に基づき新設された通達「居住用の区分所有財産の評価について(2023 年 9 月 28 日)」によるマンションにおける相続税評価額と時価との乖離を小さくする(評価額を時価に近づける)方向での評価方法の見直しの延長にあると指摘されており、いわゆる“高市カラー”が強い政策とは言えない可能性はあるが、高市政権下で盛り込まれた見直しであることおよび不動産市場に対して想定される影響の大きさを踏まえ、本稿で取り上げることとした。

能性が考えられる。また、節税目的で保有物件を不動産価格が高値圏にあるうちに早期売却する意向が高まり、伴って不動産価格下落の圧力が高まる可能性も想定される。なお、この場合、投資基盤を有する主体にとっては買い場という見方もできる。

また、「課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築」としており、5年超保有した場合の取扱いについては2026年度税制改正大綱には記載されていない点に着目したい。5年超保有した場合の正式な取り扱いについては今後整備されるであろう通達等を確認する必要があるものの、仮に今回の見直しの対象とはならず、相続等に当たっては今までと同様の評価が引き続き適用される場合には、5年超保有を見据えた早期取得ニーズが高まり、相続対策の低年齢化が促される可能性が想定される。

②不動産小口化商品

不動産特定共同事業の契約類型としては主に「任意組合理型」と「匿名組合理型」がある¹⁰。このうち、相続等において税メリットを有するのは、税務上不動産を直接保有している場合と同様に扱われる任意組合理型である(これに対して、匿名組合理型では不動産の所有権は出資者(組合理員)には帰属しないため、相続税の圧縮を期待した出資はほぼないとみられる)。

不動産特定共同事業の新規出資額は増加基調で推移している[図表7]。以前から主流の匿名組合理型だけでなく、昨今は任意組合理型も大きく増加している。任意組合理型の新規出資額の増加は2015年の相続税基礎控除額の引き下げや富裕層の増加、不動産価格の上昇などを背景に相続税対策需要の増大によって押し上げられてきた面が大きいと考えられる。

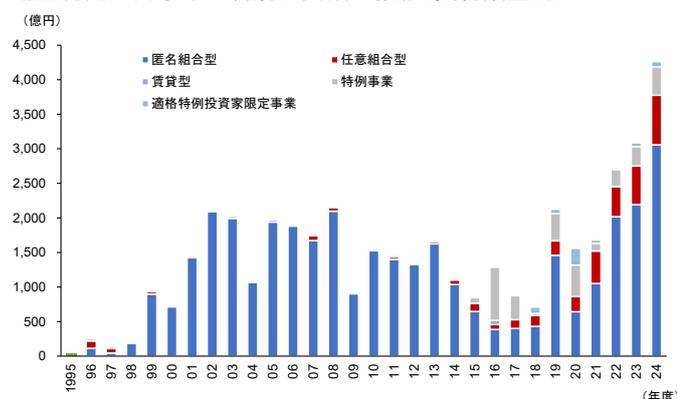
今回の評価方法の見直しは、税務上不動産の直接保有と同じ扱いとなる任意組合理型の投資需要の押し下げ要因になるとみられる。また、任意組合理型と同様に相続等の際に不動産として評価されることで節税効果がある信託受益権型(金融商品取引法が適用)の小

口化商品にとっても同様に投資需要の押し下げ要因になるとみられる。実際、税制改正大綱の公表後、任意組合理型および信託受益権型の不動産小口化商品を販売する複数の事業者が今回の見直しに伴い組成額が当初計画を下回る見込みであるなど、業績への影響について開示している。

なお、課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築したものを対象としている①貸付用不動産とは違って、不動産小口化商品に対する今回の見直しでは取得の時期にかかわらず評価方法が見直されることになっており、その点でも影響が大きいと考えられる。

ただし、任意組合理型や信託受益権型の小口化商品は中途解約に制限があり、かつ運用期間を長期に設定しているものが目立つため、既存ファンドの解約に伴う物件売却の急増は無いと思われる。しかし、節税目的の投資資金の減少から新規組成(物件取得)は今後減少する可能性がある¹¹。

【図表7】不動産特定共同事業の新規出資額の推移(契約類型別)



データ出所:国土交通省「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック(2025年7月)」

¹⁰ これら以外に貸付型と呼ばれる類型もあり、貸付型も任意組合理型と同様に不動産の所有権を有することになり、節税効果があるとみられるが、組成実績が僅少のため、本稿では割愛する。

¹¹ 他方、匿名組合理型(近年盛んなクラウドファンディングではこの類型が多く採られる。)はもともと節税メリットを有する商品ではないため、影響はほぼ無いとみられる。

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1431、URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:1987年12月21日、資本金:1億円、株主:みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1)不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2)資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PM に関する調査研究とコンサルティング、(3)開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4)都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング